

Ταχ. Δ/νση : Κ. Σερβίας 10
Ταχ. Κωδ. : 101 84 ΑΘΗΝΑ
Πληροφορίες : Ε. Διάπη
Τηλέφωνο : 32.34.574

ΠΡΟΣ: Αποδέκτες, ως Π.Δ.

ΘΕΜΑ: Σε μεταβίβαση ακινήτου με πλειστηριασμό υπόχρεος σε φόρο εξ ολοκλήρου και αποκλειστικώς ο υπερθεματιστής.

Με αφορμή ερωτήματα, που μας υποβλήθηκαν, ύστερα από την ισχύ του Ν. 1882/90, σχετικά με τον υπόχρεο για την καταβολή του φόρου, σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου με εκούσιο ή δικαστικό πλειστηριασμό, σας γνωρίζουμε τα εξής:

1.- Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 5 του α.ν. 1521/50 (ΦΕΚ. Α' 245) ο φόρος μεταβίβασης, που αναλογεί στο τίμημα μεταβίβασης που αναγράφεται στο συμβόλαιο βαρύνει:

- α) Τον πωλητή, σε κάθε περίπτωση και κατ'εξάιρεση
- β) τον αγοραστή, στις περιπτώσεις που αγοράζει ακίνητο ή εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο και πωλητής είναι ένα από τα πρόσωπα της περίπτωσης (στ') του εδαφίου (β') της παραγράφου 1 του άρθρου 4 του νόμου, δηλαδή το Δημόσιο ή δήμος ή κοινότητα κ.λ.π.

Σε κάθε περίπτωση ο φόρος μεταβίβασης που αναλογεί στη διαφορά μεταξύ της αξίας και του τιμήματος μεταβίβασης, καθώς και οι νόμιμες προσαυξήσεις βαρύνουν πάντοτε τον αγοραστή.

Ως αγοραστής νοείται, κατά ρητή διατύπωση του νόμου, και ο υπερθεματιστής στις περιπτώσεις μεταβίβασης ακινήτου με πλειστηριασμό. Περαιτέρω, κατά τις διατάξεις της παραγράφου 6 του άρθρου 7 του ίδιου νόμου (α.ν. 1521/50), μετά την αντικατάσταση του πρώτου εδαφίου της παραγράφου αυτής με τη διάταξη της παραγράφου 4 του άρθρου 20 του α.ν. 1731/1986 (ΦΕΚ. Α') σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου, με εκούσιο ή δικαστικό πλειστηριασμό η δήλωση επιδίδεται από τον υπόχρεο υπερθεματιστή μέσα σε πέντε (5) εργάσιμες ημέρες από τη διενέργεια του πλειστηριασμού και πάντως πριν από τη σύνταξη της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης.

Στις περιπτώσεις αυτές, ο φόρος που αναλογεί καταβάλλεται από τον υπερθεματιστή για λογαριασμό του πωλητή (και αυτός είναι εκείνος κατά του οποίου ενεργείται ο πλειστηριασμός, δηλαδή "ο καθ' ου"), και παρακρατείται από το πλειστηρίασμα που επιτεύχθηκε με τον πλειστηριασμό. Ο φόρος που οφείλεται επί πλέον, λόγω της τυχόν μεγαλύτερης αγοραίας αξίας του ακινήτου, βαρύνει αποκλειστικά τον υπερθεματιστή.

Σημειώνεται, ότι τα ανωτέρω εξακολουθούν να ισχύουν και στις περιπτώσεις που τα μεταβιβαζόμενα ακίνητα βρίσκονται σε περιοχές όπου, για τον προσδιορισμό της αξίας τους, εφαρμόζονται-υποχρεωτικώς για το Δημόσιο- οι διατάξεις του αντικειμενικού συστήματος, το οποίο θεσπίστηκε με το άρθρο 41 του ν.1249/1982 (ΦΕΚ.Α'43) και τροποποιήθηκε με το άρθρο 14 του ν.1473/1984 (ΦΕΚ.Α'127) και την παράγραφο 10 του άρθρου 14 του ν.1882/1990 (ΦΕΚ.Α'43).

Δηλαδή, στις περιοχές στις οποίες εφαρμόζεται το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της φορολογητέας (όχι αγοραίας πλέον) αξίας των ακινήτων και εφόσον η μεταβίβασή τους γίνεται με πλειστηριασμό, ο φόρος που αναλογεί στο εμπλειστηρίασμα βαρύνει τον οφειλέτη (τον "καθ'ου") πωλητή παρακρατείται από το πλειστηρίασμα από τον υπερθεματιστή και αποδίδεται απ'αυτόν στην αρμόδια ΔΟΥ.

Η επί πλέον διαφορά του φόρου που προκύψει μετά τον έλεγχο του προϊσταμένου της ΔΟΥ, λόγω τυχόν μεγαλύτερης αξίας του ακινήτου που εμπλειστηριάστηκε, βαρύνει ευθέως και αποκλειστικά τον υπερθεματιστή ως αγοραστή.

2. Με τις διατάξεις της παρ.6 του άρθρου 14 του πιο πάνω ν.1882/1990 αντικαταστάθηκε το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 6 του άρθρου 7 του α.ν.1521/1950 και ορίζεται, ότι ο φόρος μεταβίβασης, ο οποίος αναλογεί στο τίμημα μεταβίβασης που αναγράφεται στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο, βαρύνει τον αγοραστή.

Συνεπώς, από την έναρξη ισχύος της διάταξης αυτής (23.3.1990), σε κάθε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου υπόχρεος σε φόρο είναι ο αγοραστής, χωρίς να ενδιαφέρει η ιδιότητα του πωλητή, ούτε αν ο φόρος που οφείλεται προέκυψε με βάση την οικεία φορολογική δήλωση ή μετά από έλεγχο του προϊσταμένου της αρμόδιας ΔΟΥ.

Παράλληλα, με τη διάταξη της παραγράφου 5 του ίδιου άρθρου και νόμου, καταργήθηκε η περίπτωση Βστ'της παραγράφου 1 του άρθρου 4 του α.ν.1521/1950 (περιπτώσεις που πωλητής είναι το Δημόσιο, οι δήμοι, οι κοινότητες κ.λ.π.).

3. Ενόψη όλων όσων ανωτέρω εκτέθηκαν, γίνεται φανερό πως σε κάθε περίπτωση μεταβίβασης με επαχθή αιτία ακινήτου ή εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, κατά την έννοια των διατάξεων του άρθρου 1 του α.ν.1521/1950, υπόχρεος σε φόρο είναι ο αγοραστής.

Η υποχρέωση αυτή έλκεται ευθέως από το νόμο και βαρύνει αποκλειστικά τον αγοραστή, από μόνη την ιδιότητά του αυτή. Σε καμία περίπτωση ο αγοραστής δεν νομιμοποιείται να μετακυλήσει το φόρο που τον βαρύνει ή ποσοστό αυτού (μετά των νομίμων προσθέτων και προσαυξήσεων) σε άλλο πρόσωπο.

Δεδομένων των ανωτέρω, είναι σαφές ότι και στην περίπτωση του πλειστηριασμού, ο υπερθεματιστής, ως αγοραστής, βαρύνεται ευθέως

από το νόμο για τον αναλογούντα (κατά δήλωση ή μετά από έλεγχο) φόρο μεταβίβασης, χωρίς να νομιμοποιείται σε παρακράτηση τούτου από το εκπλειστηρίασμα, γιατί, μετά τις κατά τα άνω τροποποιήσεις, δεν ενεργεί πλέον για λογαριασμό του πωλητή (του "καθ' ου"), αλλά για ίδιο λογαριασμό και σε εκπλήρωση ίδιας νόμιμης υποχρέωσης.

Το γεγονός ότι η διάταξη του δεύτερου εδαφίου της παραγράφου 6 του άρθρου 7 του α.ν. 1521/1950 δεν καταργήθηκε ρητώς, δεν επηρεάζει για διάφορη αντιμετώπιση, γιατί καθίσταται πλέον από τα πράγματα ανενεργής και χωρίς καμία νομική ισχύ, αφού ο υπερθεματιστής ενεργεί όπως προαναφέρθηκε, για δικό του λογαριασμό και σε εκπλήρωση δικής του νόμιμης υποχρέωσης και όχι για λογαριασμό του "καθ' ου", ο οποίος ως πωλητής, δε βαρύνεται με φόρο μεταβίβασης.

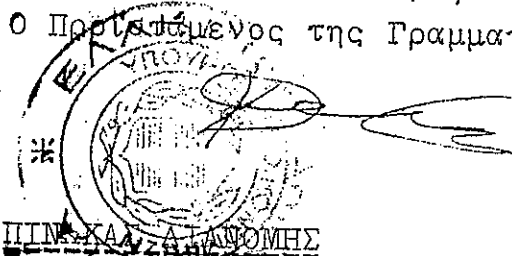
Ακριβές αντίγραφο

Ο Προϊστάμενος της Γραμματείας

Με Ε. Υ.

Ο Διευθυντής

Γ. ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ



ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΔΟΜΗΣ

I. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑ

1. Νομαρχίες του Κράτους - Όλες τις Δ.Ο.Υ.

II. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ

1. Συμβούλιο Επικρατείας
2. Άρειος Πάγος (Λ. Αλεξάνδρας 121 115 22 ΑΘΗΝΑ)
3. Γεν. Επίτροπο Επικρατείας στα Τακτικά Διοικητικά Δικαστήρια (Σοφοκλέους 1 105 59 ΑΘΗΝΑ)
4. Δικαστικές Αρχές
5. Διοικητικά Πρωτοδικεία και Εφετεία
6. Γραφεία Νομαρχών και Επαρχών της Χώρας
7. Δημοτικές και Κοινοτικές Αρχές
8. Προξενικές Αρχές
9. Σύλλογο Συμβολαιογράφων και Δικηγόρων
10. Υποθηκοφυλακεία
11. Δ/νσεις Συντονισμού και Ελέγχου ΔΟΥ
12. Ειδικές Επιθεωρήσεις Αθηνών και Θεσσαλονίκης
13. Πανελλήνια Ομοσπονδία Δογιστών (Κάνιγγος 27 106 82 ΑΘΗΝΑ)
14. Ελληνική Ιδιοκτησία (Στάδίου 41 105 59 ΑΘΗΝΑ)
15. Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων (Σοφοκλέους 7-9 105 59 ΑΘΗΝΑ)